

PLU DE BARGNY

REGLEMENT

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

**CE REGLEMENT EST ETABLI CONFORMEMENT AUX ARTICLES L 123 et R 123
DU CODE DE L'URBANISME RELATIFS AUX PLANS LOCAUX D'URBANISME.**

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

**ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES
LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS**

1 – Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

2 – Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.

- Article R 111.2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R 111.4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique
- Article R 111.15 relatif au respect des préoccupations d'environnement
- Article R 111.21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

3 – S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines « U », zones à urbaniser « AU », en zones agricoles « A » et en zones naturelles ou forestières « N ».

1 – LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont les suivantes :

UA - La zone UA correspond aux centres historiques agglomérés existants, à vocation d'habitat, de services et de commerces. On note une zone UAp (bâtiments d'intérêt patrimonial) et UAf (bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial).

UB - Elle correspond au tissu urbain pavillonnaire, pouvant accueillir habitat, activités, et services, commerces, artisanat, compatibles avec l'habitat ou équipements.

3 – LES ZONES AGRICOLES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les suivantes :

A - Cette zone comprend des terrains non équipés protégés du fait de la valeur économique agricole.

4 – LES ZONES NATURELLES OU FORESTIERES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont les suivantes :

N - Cette zone est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent. On note un sous secteur. La zone Nj où sont autorisées les dépendances à la construction principale et les constructions à vocation de loisir (piscine, boxe à chevaux...).

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles.

SECTION 1 – Nature de l'Occupation du Sol

Article 1 – Types d'occupation et d'utilisation du sols interdits.

Article 2 – Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières.

Section 2 – Conditions de l’Occupation du Sol

Article 3 : accès et voirie.

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité,...).

Article 5 : Caractéristiques des terrains.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Articles 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur.

Article 12 : stationnement.

Article 13 : Espaces libres – plantations – espaces boisés.

Section 3 : Possibilité maximale d’Occupation du Sol

Article 14 : Coefficient d’Occupation du Sol.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13) peuvent être accordées par l’autorité compétente.

Lorsqu’un immeuble bâti existant n’est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n’ont pas d’effet sur la règle ou qui n’ont pas pour objet d’aggraver la non conformité à celle-ci.

**TITRE II - DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre historique aggloméré existant, à vocation d'habitat, de services et de commerce. Elle comprend deux sous secteurs : UAp (bâtiments d'intérêt patrimonial) et UAf (corps de ferme)

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf celles autorisées à l'article UA2,
- Les installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage (bruit, poussière, odeurs)
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et les aires de sport tels que définis par le code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de toute nature tels que définis par le code de l'Urbanisme,
- Les groupes de garages individuels en front de rue,
- Les habitations légères de loisirs définies par le code de l'Urbanisme,
- Les affouillements, exhaussements des sols tels que définis par le code de l'Urbanisme, sauf ceux autorisés à l'article UA2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières telles que définies par le Code de l'Urbanisme,
- Les campings et le stationnement des caravanes au sens du code de l'urbanisme,
- Les constructions à usage agricole sauf celle autorisées à l'article UA2,
- Les industries, les entrepôts
- En UAf, la construction de nouvelles habitations sauf celles autorisées en UA2

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 3 unités en tout.

Sont autorisés sous-conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous-condition qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations.
- L'extension, la restauration ou la construction de bâtiments à usage agricole à la condition que ceux-ci n'occasionnent pas de gêne supplémentaire au voisinage, et qu'ils respectent les distances imposées par la législation en vigueur.
- Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont nécessaires pour la recherche, la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Les commerces et services de moins de 300 m² de SHON (Surface Hors Oeuvre Nette).
- En zone UAf, les commerces et services sans limitation de SHON.
- En zone UAf, la reconversion des bâtiments agricoles en habitation
- En zone UAf, la reconstruction après sinistre. Celle-ci sera exigée à l'identique

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique. Ces accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité de leurs usagers sous peine d'inconstructibilité du terrain.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié, et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets ménagers en porte à porte, et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Voirie

Dès lors que le secteur à desservir le justifie, à partir d'une longueur de 50 mètres, les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie,...).

Les représentants de la commune devront s'assurer que toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés ont été prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées des décrets et circulaires d'application relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées et/ou à mobilité réduite.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être équipée d'un système de traitement des eaux usées aux normes en vigueur au moment de la construction.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Sauf exonération ou exception, lorsque le réseau collectif sera existant, toutes les constructions auront obligation de raccordement :

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics devra être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiendront les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixera notamment les caractéristiques que devront présenter ces eaux pour être reçues.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe au droit de la parcelle, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires pour s'y raccorder.

Sauf impossibilité technique, pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

3 - AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE UA 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute nouvelle construction, sans pour autant fixer une surface minimale, une zone d'au moins 250 m² devra être libre de toute plantation, construction, et stationnement pour les raisons techniques liées à l'assainissement autonome.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées façade ou pignon sur rue : soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

En zone UAp, l'implantation des constructions doit se faire avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

En zone UAf, aucune distance n'est requise.

Il n'y a pas de distance à respecter dans le cas de réparation, d'aménagement ou d'extension de faible emprise (- de 20 m²) des constructions existantes ou dans le cas d'équipement d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte à l'environnement.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit :

- Sur au moins une limite séparative. Le retrait adopté par rapport à la deuxième limite ne pourra être inférieur à 4 mètres dans le cas d'une construction avec vue directe et 3 mètres pour un mur sans vue directe.

- En retrait des limites séparatives. Le retrait adopté par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieur à 4 mètres dans le cas d'une construction avec vue directe et 3 mètres pour un mur sans vue directe.

Il n'y a pas de règles d'implantation pour les bâtiments annexes de moins de 20 m² de surface au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 3 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être respectée une distance minimale de 8 mètres.

Toutefois, il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des bâtiments annexes et pour les abris de jardins (définis en annexe)

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder **50 %** de la surface de la parcelle.

Pour la zone UAp, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder **25 %** de la surface de la parcelle.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction, mesurée à partir du sol naturel, est limitée à 7 mètres à l'égout des toitures (R+1+C).

La hauteur maximale des constructions annexes (abris de jardin, garage, dépendance,...), mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

En zone UAf, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres à l'égout du toit.

La règle définie ci-dessus ne s'applique pas dans le cas de réparation ou d'aménagement des constructions existantes, ni dans le cas d'équipement d'infrastructures.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

1. Matériaux, façades :

- Sauf en zone UAp, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents de ceux des façades.
- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale. En zone UAp, les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être érigés avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts ainsi que l'utilisation de la tôle sont interdits sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

2. Les percements en façade

Les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux percements.

Sauf en façade sur rue, les vérandas sont autorisées.

Les percements en façade ne sont pas réglementés pour les constructions répondant aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétiques » (arrêté du 8 mai 2007)

3. Toitures, couvertures et ouvertures en toitures :

- Les toitures des constructions principales respecteront un angle compris entre 35 et 45° comptés par rapport à l'horizontale. Pour les bâtiments agricoles, une pente à partir de 12° est autorisée.
- A l'exception des vérandas ou la toiture en verre est autorisée, la couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes sera de type tuiles, de type ardoises ou de matériaux similaires tant au niveau de la taille que de l'aspect ou de la couleur. Les panneaux solaires sont autorisés.
- Sauf en zone UAp, les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments annexes à la construction principale inférieurs à 20m².

4. Les percements en toiture

Les chiens assis sont interdits. La largeur des percements en toiture ne pourra pas être supérieure à celle des percements situés au niveau inférieur. Les percements en toiture seront alignés sur les percements des façades de la construction.

Les percements en toiture ne sont pas réglementés pour les constructions répondant aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétiques » (arrêté du 8 mai 2007)

5. Les couleurs

Les couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), seront choisies dans le nuancier qui figure dans la plaquette du Valois élaborée par le CAUE et approuvée par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, quand elles ne sont pas enterrées, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques et dissimulées par des plantations à feuillage persistant.

6. Les clôtures

Les clôtures sur rues, seront constituées :

- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage en treillis soudé de teinte foncée. La hauteur du mur sera comprise entre 0,6 et 1 mètre. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1.5 et 2 mètres. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. Il sera éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie » située à l'intérieur de la parcelle. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.
- Soit d'une haie végétale, d'une hauteur comprise entre 1.50 et 2 mètres, composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie » doublée ou non d'un grillage qui se situera en arrière de ladite haie, sur la parcelle.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2.5 mètres
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.
- En zone UAp, les clôtures sur rue seront constituées uniquement d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage vertical de teinte foncée. Ledit mur sera réalisé avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale. La hauteur du mur sera comprise entre 0.6 et 1 mètre. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 2 et 2.5 mètres. Il sera éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie » située à l'intérieur de la parcelle.

En limite séparative, les clôtures seront constituées :

Sauf en zone UAp,

- d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1.2 et 2 mètres doublé ou non par une haie végétale composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie »
- d'une haie végétale composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie » d'une hauteur comprise entre 1.2 et 2 mètres doublée ou non par un grillage

- d'un mur d'une hauteur comprise entre 1.5 et 2.5 mètres. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. L'utilisation de plaques en béton armé est autorisée à condition qu'elles soient enduites.

En zone UAp

- d'un mur d'une hauteur comprise entre 2 et 2.5 mètres. Il sera réalisé avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.
- Soit d'une haie végétale, d'une hauteur comprise entre 1.50 et 2.5 mètres, composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie ».
- d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage vertical de teinte foncée. Ledit mur sera réalisé avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale. La hauteur du mur sera comprise entre 0.5 et 1mètre. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 2 et 2.5 mètres. Il sera éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie » située à l'intérieur de la parcelle.

ARTICLE UA 12 : LE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé au minimum deux places par logement aménagé dans la propriété.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'un arbre, arbuste ou massif végétal tous les 200 m²

Les plantations seront choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie ».

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond au tissu urbain pavillonnaire, pouvant accueillir habitat, activités, et services, commerces, artisanat, compatibles avec l'habitat ou équipements.

Cette zone s'est construite autour du noyau ancien. Le tissu est moins dense, essentiellement constitué des pavillons assis au cœur de parcelle de taille variable.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf celles autorisées à l'article UB2,
- Les installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage (bruit, poussière, odeur...)
- Les parcs d'attractions tels que définis par le code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de toute nature tels que définis par le code de l'Urbanisme,
- Les groupes de garages individuels en front à rue,
- Les habitations légères de loisirs définies par le code de l'Urbanisme,
- Les affouillements, exhaussements des sols sauf ceux autorisés à l'article UB2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières telles que définies par le Code de l'Urbanisme,
- Les campings et le stationnement des caravanes au sens du code de l'urbanisme,
- Les constructions à usage agricole, sauf celles autorisées à l'article UB2.
- Les industries, les entrepôts

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 3 unités en tout.

Sont autorisés sous-conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et les dépôts, sous-condition qu'ils soient nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations.
- Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont nécessaires pour la recherche, la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- L'extension, la restauration ou la construction de bâtiments à usage agricole à la condition que ceux-ci n'occasionnent pas de gêne supplémentaire au voisinage, et qu'ils respectent les distances imposées par la législation en vigueur.
- Les commerces et services de moins de 300 m² de SHON.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique. Ces accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité de leurs usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié, et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets ménagers en porte à porte, et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Voirie

Dès lors que le secteur à desservir le justifie, à partir d'une longueur de 50 mètres, les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie,...).

Les représentants de la commune devront s'assurer que toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés ont été prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées des décrets et circulaires d'application relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2- ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être équipée d'un système de traitement des eaux usées aux normes en vigueur au moment de la construction.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Sauf exonération ou exception, lorsque le réseau collectif sera existant, toutes les constructions auront obligation de raccordement.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics devra être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiendront les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixera notamment les caractéristiques que devront présenter ces eaux pour être reçues.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe au droit de la parcelle, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires pour s'y raccorder.

Sauf impossibilité technique, pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle .

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

3 - AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute nouvelle construction, sans pour autant fixer une surface minimale, une zone d'au moins 250 m² devra être libre de toute plantation, construction, et stationnement pour les raisons techniques liées à l'assainissement autonome.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées façade ou pignon sur rue avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées

Il n'y a pas de distance à respecter dans le cas de réparation, d'aménagement ou d'extension de faible emprise (- de 20 m²) des constructions existantes ou dans le cas d'équipement d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte à l'environnement.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées façade ou pignon sur rue soit :

- Sur au moins une limite séparative. Le retrait adopté par rapport à la deuxième limite ne pourra être inférieur à 8 mètres.
- En retrait de limite séparative. Le retrait adopté par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieur à 4 mètres.

Il n'y a pas de règles d'implantation pour les bâtiments annexes de moins de 20 m² de surface au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 3 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être respectée une distance minimale de 20 mètres.

Toutefois, il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des bâtiments annexes : garages, abri de jardin.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface du terrain. Pour les bâtiments correspondant aux label « haute performance énergétiques » (arrêté du 8 mai 2007), cette emprise ne peut excéder 40%.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales, mesurée à partir du sol naturel, est limitée à 7 mètres à l'égout des toitures (R+1+C). Pour les bâtiments agricoles, cette hauteur est portée à 15 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de réparation d'aménagement ou d'extension de faible ampleur des constructions existantes, ni dans le cas d'équipement d'infrastructures et d'intérêt général.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Dispositions particulières

1. Matériaux, façades :

- Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents de ceux des façades.
- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que l'utilisation de la tôle sont interdits sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

2. Les percements en façade

Les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux percements.

Les percements en façade ne sont pas réglementés pour les constructions répondant aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétiques » (arrêté du 8 mai 2007)

3. Toitures, couvertures et ouvertures en toitures :

- Les toitures des constructions principales respecteront un angle compris entre 35 et 45° comptés par rapport à l'horizontale. Toutefois, les toits terrasses sont autorisés. Pour les bâtiments agricoles, une pente à partir de 12° est autorisée.
- Sauf pour les vérandas où la couverture en verre est autorisée, la couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes sera de type tuiles, de type ardoises ou de matériaux similaires tant au niveau de la taille que de l'aspect ou de la couleur.
- Les panneaux solaires sont autorisés

4. Les percements en toiture

- Leur largeur ne pourra pas être supérieure à celle des percements situés au niveau inférieur. Les percements en toiture seront alignés sur les percements des façades de la construction.
- Les chiens assis sont interdits

Les percements en toiture ne sont pas réglementés pour les constructions répondant aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétiques » (arrêté du 8 mai 2007)

5. Les couleurs

Les couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), seront choisies dans le nuancier qui figure dans la plaquette de recommandations architecturales du Valois élaborée par le CAUE et approuvée par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, quand elles ne sont pas enterrées, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques et dissimulées par des plantations à feuillage persistant.

6. Les clôtures

Les clôtures sur rues, seront constituées :

- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage en treillis soudé de teinte foncée. La hauteur du mur sera comprise entre 0,6 et 1 mètre. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1.5 et 2 mètres. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. Il sera éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie » située à l'intérieur de la parcelle. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.
- Soit d'une haie végétale, d'une hauteur comprise entre 1.50 et 2 mètres, composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie » doublée ou non d'un grillage qui se situera en arrière de ladite haie, sur la parcelle.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2.5 mètres
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

En limite séparative, les clôtures seront constituées :

- d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1.2 et 2 mètres doublé ou non par une haie végétale composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie »
- d'une haie végétale composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie » d'une hauteur comprise entre 1.2 et 2 mètres doublée ou non par un grillage

d'un mur d'une hauteur comprise entre 1.5 et 2 mètres. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. l'utilisation de plaques en béton armé est autorisée à condition qu'elles soient enduites

ARTICLE UB 12 : LE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé au minimum trois places par logement aménagé dans la propriété, dont une couverte et close.

Pour les constructions à usage de services et commerces, il sera réalisé au minimum 4 places de stationnement jusqu'à 200 m² de SHON, puis une place supplémentaire par tranche de 50 m² additionnelle.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'un arbre, arbuste ou massif végétal tous les 200 m².

Les plantations seront choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie ».

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

**TITRE III - DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER**

CHAPITRE 3 - DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à long terme. Elle est destinée à accueillir les constructions à usage d'habitation, de services, commerces compatibles avec l'habitat et leurs annexes.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées façade ou pignon sur rue avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies publiques ou privées.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte à l'environnement.

Il n'y a pas de distance à respecter dans le cas d'équipement d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte à l'environnement.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées façade ou pignon sur rue soit :

- Sur au moins une limite séparative. Le retrait adopté par rapport à la deuxième limite ne pourra être inférieur à 8 mètres.
- En retrait de limite séparative. Le retrait adopté par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieur à 4 mètres.

Il n'y a pas de règles d'implantation pour les bâtiments annexes de moins de 20 m² de surface au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 3 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9: EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Il est égal à 0

**TITRE IV - DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend des terrains non équipés protégés du fait de la valeur économique agricole.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'article A2,
- Les entrepôts,
- Les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat,
- Les établissements industriels et commerciaux ainsi que les dépôts de toute nature assujettis ou non à la loi pour la protection de l'environnement,
- L'hôtellerie, l'hébergement y compris les terrains de camping et le stationnement de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux autorisés à l'article A2,
- Les abris fixes ou mobiles utilisés comme habitation.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions d'habitation directement liées aux activités agricoles dans la limite de 200 m² de SHON;
- Les affouillements ou exhaussement lorsqu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques et pour les constructions autorisées,
- Les ouvrages les équipements techniques lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les installations et constructions, classées ou non, liées à l'agriculture ou à l'élevage.
- les abris pour le bétail

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sera édifié, et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente).

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation. En cas d'impossibilité, les captages, forages ou puits particuliers sont autorisés à condition que les prescriptions de l'article R111.10 du code de l'urbanisme et l'article 10 du RSD soient respectées (condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées).

2. Assainissement

a) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe au droit de la parcelle, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires pour s'y raccorder.

Sauf impossibilité technique, pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle .

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être équipée d'un système de traitement des eaux usées aux normes en vigueur au moment de la construction.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Sauf exonération ou exception, lorsque le réseau collectif sera existant, toutes les constructions auront obligation de raccordement.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics devra être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiendront les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixera notamment les caractéristiques que devront présenter ces eaux pour être reçues.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute nouvelle construction, sans pour autant fixer une surface minimale, une zone d'au moins 250 m² devra être libre de toute plantation, construction, et stationnement pour les raisons techniques liées à l'assainissement autonome.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- En dehors des zones non constructibles
- avec un retrait d'au moins 50 m par rapport à l'axe de la RD332, RD25 et RD51
- avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à toute autre type de voie publique.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.
- soit en limite séparative. Dans ce cas, le bâtiment devra avoir une hauteur comptée du sol naturel à l'égout du toit inférieure ou égale à 7 mètres.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le cas de constructions non contiguës, une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre les constructions.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation n'excèdera pas 7 m, pour les autres constructions, elles ne doivent pas excéder 15 mètres à l'égout de la toiture.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions particulières

1. Volume et terrassements :

Les constructions nouvelles, les clôtures, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale.

2. Toitures, couvertures et ouvertures en toitures :

Constructions à usage d'activités agricoles et bâtiments annexes :

Les toitures terrasses sont interdites. Les matériaux utilisés devront être de teinte tuile brunie ou bleu schiste.

Constructions à usage d'habitation :

- Les toitures des constructions principales respecteront un angle compris entre 35 et 45° comptés par rapport à l'horizontale.
- Sauf pour les vérandas ou la couverture en verre est autorisée, la couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes sera de type tuiles, de type ardoises ou de matériaux similaires tant au niveau de la taille que de l'aspect ou de la couleur.
- Les panneaux solaires sont autorisés

Les percements en toiture pour les constructions à usage d'habitation :

- Leur largeur ne pourra pas être supérieure à celle des percements situés au niveau inférieur. Les percements en toiture seront alignés sur les percements des façades de la construction.
- Les chiens assis sont interdits

Les percements en toiture pour les autres constructions:

Ils seront constitués par des fenêtres de toit posées et encastrées dans la couverture. Les tôles translucides sont autorisées.

Les percements en toiture devront être alignés les uns par rapport aux autres

3. Façades et matériaux pour les constructions d'habitation

- Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents de ceux des façades.
- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que l'utilisation de la tôle sont interdits sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

4. Façades et matériaux pour les autres constructions

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures,
- Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes,

5. Les percements en façade pour les constructions à usage d'habitation

Les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux percements.

6. Clôtures :

Dans le cas des clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole :

- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage en treillis soudé de teinte foncée. La hauteur du mur sera comprise entre 0,6 et 1 mètre. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1,5 et 2 mètres. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. Il sera éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie » située à l'intérieur de la parcelle. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.
- Soit d'une haie végétale, d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2 mètres, composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie » doublée ou non d'un grillage qui se situera en arrière de ladite haie, sur la parcelle.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2,5 mètres
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

En limite séparative, les clôtures seront constituées :

- d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1,2 et 2 mètres doublé ou non par une haie végétale composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie »
- d'une haie végétale composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie » d'une hauteur comprise entre 1,2 et 2 mètres doublée ou non par un grillage

d'un mur d'une hauteur comprise entre 1.5 et 2 mètres. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. l'utilisation de plaques en béton armé est autorisée à condition qu'elles soient enduites

7. Les couleurs

Les couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), seront choisies dans le nuancier qui figure dans la plaquette de recommandations architecturales du Valois élaborée par le CAUE.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, quand elles ne sont pas enterrées, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques et dissimulées par des plantations à feuillage persistant.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être réalisé au minimum deux places par logement..

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les bâtiments de grande longueur (supérieure ou égale à 20 mètres) doivent être masqués, au moins partiellement, par des plantations de haies constituées d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie »

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Non réglementé.

**TITRE V - DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIERES**

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent. On note un sous secteur. La zone Nj où sont autorisées les dépendances à la construction principale et les constructions à vocation de loisir (piscine, boxe à chevaux...).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les industries, les commerces, les bureaux,
- L'hébergement hôtelier,
- L'artisanat,
- Les entrepôts,
- Les constructions ou installations à destination agricole,
- Les abris fixes ou mobiles à usage d'habitation ou de loisir.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements ou exhaussements lorsqu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques,
- Les ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment concernant les voiries et les réseaux divers.
- Pour les constructions existantes, la reconstruction à l'identique.
- Les abris pour animaux
- En Nj, les constructions annexes à la construction principales non vouées à l'habitation
- En Nj, les installations légères à vocation loisir

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sera édifié, et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente).

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction nécessitant une arrivée d'eau potable. En cas d'impossibilité, les captages, forages ou puits particuliers sont autorisés à condition que les prescriptions de l'article R111.10 du code de l'urbanisme et l'article 10 du RSD soient respectées (condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées).

2. Assainissement

a) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe au droit de la parcelle, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires pour s'y raccorder.

Sauf impossibilité technique, pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle .

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être équipée d'un système de traitement des eaux usées aux normes en vigueur au moment de la construction.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Lorsque le réseau collectif sera existant :

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics devra être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiendront les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixera notamment les caractéristiques que devront présenter ces eaux pour être reçues.

Réseaux électriques et téléphoniques

Les branchements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédiffusion doivent être enterrés.

En règle générale, les réseaux électrique, téléphonique et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation du réseau.

ARTICLE N 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées soit en limites séparatives, soit en retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble de la zone N, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 3 mètres mesurés du sol naturel à l'égout du toit.

Toutefois, la hauteur des équipements publics ou d'intérêt général n'est pas limitée.

Elle est fonction des nécessités techniques justifiées d'utilisation et de la protection des paysages.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Dispositions particulières

1. Volumes :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale.

2. Matériaux, façades :

- L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal ;
- Toutefois, les murs pignons peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons en brique par exemple) ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que l'utilisation de la tôle sont interdits sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale ;
- En cas d'extension ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle. Les constructions en matériaux translucides (vérandas, etc...) sont autorisées ;
- Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes ;
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, si elles ne sont pas enterrées, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques et dissimulées par des plantations à feuillage persistant.

3. Les percements en façade

Les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux percements.

4. Toitures, couvertures et ouvertures en toitures :

- Les toitures seront à deux versants. Les pentes respecteront un angle compris entre 35 et 45° comptés par rapport à l'horizontale.
- La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures sur la commune (de type tuiles, de type ardoises ou matériaux similaires, par leur taille, leur aspect et leur teinte). La toiture en tôle est interdite.
- Les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments annexes à la construction principale inférieurs à 20m².

5. Les percements en toiture

Ils seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine), soit par des fenêtres de toit posées et encastrées dans la couverture.

L'encombrement total des lucarnes et des fenêtres de toit ne pourra excéder plus du tiers de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, leur largeur ne pourra pas être supérieure à celle des percements situés au niveau inférieur. Les percements en toiture seront alignés sur les percements des façades de la construction.

6. Les clôtures

- Les clôtures prennent place dans l'environnement et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en oeuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété. Les haies végétales formées de Thuyas, Cyprès et autres conifères sont interdites.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage en treillis soudé de teinte foncée. La hauteur du mur sera comprise entre 0,6 et 1 mètre. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1.5 et 2 mètres. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. Il sera éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie ». L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.
- Soit d'une haie végétale, d'une hauteur comprise entre 1.50 et 2 mètres, composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie » doublée ou non d'un grillage qui se situera en arrière de ladite haie, sur la parcelle.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

En limite séparative, les clôtures seront constituées :

- d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1.2 et 2 mètres doublé ou non par une haie vive ou arbustive.
- d'une haie vive ou arbustive d'une hauteur comprise entre 1.2 et 2 mètres doublée ou non par un grillage

L'ensemble de ces dispositions ne s'impose pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt général,
- aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti.

7. Les couleurs

Les couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), seront choisies dans le nuancier qui figure dans la plaquette de recommandations architecturales du Valois élaborée par le CAUE et approuvée par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, quand elles ne sont pas enterrées, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques et dissimulées par des plantations à feuillage persistant.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les espaces laissés libres de toute construction ou/et de surfaces imperméabilisées devront représenter 50% au moins de la surface totale de l'unité foncière.

Les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

Les arbres de hautes tiges devront être d'essence locales.

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.